



## Město Jičín

se sídlem: Žižkovo náměstí 18, 506 01 Jičín  
zastoupený: JUDr. Janem Malým, starostou města  
IČO: 00271632  
DIČ: CZ00271632

jako budoucí prodávající (dále jen „*budoucí prodávající*“)

a

## Královéhradecký kraj

se sídlem: Pivovarské náměstí 1245, 500 03 Hradec Králové  
zastoupený: PhDr. Jiřím Štěpánem, Ph.D., hejtmánem Královéhradeckého kraje  
IČO: 70889546  
DIČ: CZ70889546

jako budoucí kupující (dále jen „*budoucí kupující*“)

uzavírají tuto

**SMLOUVU O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ A PRÁVU PROVÉST STAVBU**  
dle § 1785, § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, § 110 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

### I.

#### Úvodní ustanovení

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí – pozemků:
  - p. p. č. 1628, zahrada o výměře 1436 m<sup>2</sup>;
  - p. p. č. 1629, zahrada o výměře 191 m<sup>2</sup>;
  - p. p. č. 1630, zahrada o výměře 241 m<sup>2</sup>;
  - p. p. č. 1631/1, trvalý travní porost o výměře 2954 m<sup>2</sup>;
  - p. p. č. 1889, ostatní plocha – ostatní komunikace o výměře 377 m<sup>2</sup>;vše (dále jen „*předmět koupě*“) v k. ú. a obci Jičín, zapsané na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín.
2. Budoucí kupující se za podmínek níže vymezených zavazuje nabýt vlastnické právo k předmětu koupě se záměrem provést zde *výstavbu domova pro osoby se zdravotním postižením tak, aby tento mohl v budoucnu být využíván jako domov pro osoby se zdravotním postižením ve smyslu § 48 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, a další sociální a související služby* (dále jen „*projekt*“).
3. Smluvní strany ve shodě deklarují, že projekt je ve veřejném zájmu a zavazují se poskytovat si v nejvyšší možné míře, kterou na nich lze spravedlivě požadovat, nezbytnou součinnost pro jeho realizaci, zvláště pak sdílet aktuální informace.

## II. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je závazek smluvních stran uzavřít vlastní kupní smlouvu na převod vlastnického práva k předmětu koupě do výlučného vlastnictví budoucího kupujícího za níže uvedených podmínek se všemi právy a povinnostmi s vlastnictvím spojenými (dále jen „*vlastní smlouva*“).
2. Budoucí prodávající se zavazuje uzavřít vlastní smlouvu nejpozději do 3 měsíců ode dne doručení písemné výzvy budoucího kupujícího k jejímu uzavření; závazek smluvních stran uzavřít vlastní smlouvu bez dalších nároků kterékoliv smluvní strany zaniká, nebude-li budoucí prodávající budoucím kupujícím vyzván k jejímu uzavření nejpozději do **31. 12. 2025**, nebo dříve okamžikem doručení písemného oznámení budoucího kupujícího budoucímu prodávajícímu, že projekt nebude realizován.
3. Budoucí prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu ke dni uzavření této smlouvy nevážnou žádná, a to ani budoucí či podmíněná práva třetích osob, zejména žádná zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva ani nájemní práva a jiné právní vady, **vyjma** uložení stávajících sítí (kanalizace, CETIN) a práv sjednaných mezi stranami této smlouvy a budoucí služebnosti nezbytné cesty (přístupu a příjezdu) ve prospěch vlastníka p. p. č. 1627 v k. ú. Jičín jako oprávněného dle § 1274 a § 1276 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů; budoucí kupující se zavazuje práva odpovídající této služebnosti v rozsahu účelové komunikace šířky alespoň 2,5 m se zpevněným nestmeleným povrchem zachovat a jejich výkon strpět.
4. Budoucí prodávající se zavazuje, že po dobu trvání účinnosti této smlouvy nepřevéde vlastnická práva ani jiná práva k předmětu koupě na třetí osoby a předmět koupě bez předchozího písemného souhlasu budoucího kupujícího právně nezatíží, jinak plně odpovídá budoucímu kupujícímu za vzniklou škodu, zejména a výslovně nese budoucím kupujícím marně vynaložené náklady na přípravu a realizaci projektu.
5. Budoucí kupující prohlašuje, že byl seznámen s faktickým stavem předmětu koupě; budoucí prodávající se jej zavazuje přinejmenším v tomto stavu do okamžiku uzavření vlastní smlouvy udržovat a případné stavební úpravy nebo změny většího charakteru s budoucím kupujícím konzultovat a vyžádat si jeho předchozí souhlas, jinak plně odpovídá za vzniklou škodu.
6. Budoucí prodávající se zavazuje pro případ, že dojde ke zmaření projektu z jakéhokoliv důvodu ležícího na jeho straně, uhradit budoucímu kupujícímu účelně vynaložené náklady na přípravu a realizaci projektu.

## III. Kupní cena

1. Kupní cena byla mezi smluvními stranami dohodnuta na základě znaleckého posudku ze dne 3. 5. 2020, zpracovaného [REDAKCE] pod č. 2859/29/2020, ve výši 1 400 Kč / m<sup>2</sup>, tj. celkem: **6 803 580 Kč** (slovy: *šest milionů osm set tři tisíc pět set osmdesát korun českých*); k této ceně bude připočtena DPH dle platných právních předpisů, účinných ke dni uzavření vlastní smlouvy.

2. Kupní cenu v plné výši se budoucí kupující zavazuje uhradit z vlastních zdrojů bezhotovostním převodem za podmínek uvedených ve vlastní smlouvě, a to nejpozději do 60 dnů ode dne jejího uzavření, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

#### IV.

##### Právo provést stavbu

1. Budoucí prodávající tímto uděluje budoucímu kupujícímu výslovný souhlas (vlastníka) s umístěním a zřízením stavby včetně příslušenství, inženýrských sítí, komunikací a vytyčovacích bodů na předmětu koupě za účelem vydání příslušného rozhodnutí či opatření stavebního úřadu podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavení zákon), ve znění pozdějších předpisů, v souladu s účelem této smlouvy a současně právo stezky a cesty (vstupu a vjezdu) ve prospěch budoucího kupujícího a jím pověřených osob k předmětu koupě, právo jednat v zastoupení budoucího prodávajícího s majiteli inženýrských sítí a vyžádat si jejich stanoviska a činit na předmětu koupě veškeré nezbytné úkony a činnosti směřující k realizaci projektu.
2. Budoucí kupující se zavazuje před podáním žádosti o příslušné povolení předložit budoucímu prodávajícímu projektovou dokumentaci k vyjádření, který se zavazuje vyjádřit se bez zbytečného odkladu.
3. Právo budoucího kupujícího provést na předmětu koupě stavbu, jakož i jiná práva dle předchozího odstavce, se zakládá bezúplatně.
4. Budoucí kupující oprávnění dle odst. 1 tohoto článku smlouvy přijímá a zavazuje se provádět projekt způsobem, který bude co nejvíce šetřit práva budoucího prodávajícího, a dále, že vlastní realizaci stavby dle projektové dokumentace zahájí nejdříve po vkladu vlastnického práva k předmětu koupě ve prospěch budoucího kupujícího do katastru nemovitostí.

#### V.

##### Realizace technické infrastruktury

1. Budoucí prodávající avizuje, že v rámci přípravy akcí „KASÁRNA JIČÍN – Výstavba dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství“ a „Jičín – zajištění přípojovacího bodu pro odkanalizování areálu kasáren“ bude na předmětu koupě umístěna stavba dešťové a splaškové kanalizace dle projektových dokumentací zpracovaných [redacted] pod č. 322.00/15 z 30. 6. 2016 a 05. 2019 (dále jen „výstavba kanalizace“), a budoucí kupující prohlašuje, že se s těmito dokumentacemi seznámil a je s výstavbou kanalizace srozuměn.
2. Budoucí prodávající je oprávněn bezúplatně použít předmět koupě jako zařízení staveniště pro výstavbu kanalizace a současně povinen bezodkladně po dokončení díla uvést předmět koupě do původního stavu s přihlédnutím k provedeným pracím.
3. Budoucí prodávající se zavazuje provést na své náklady výstavbu kanalizace nejpozději **do 30. 11. 2023** (dokončení díla), tuto skutečnost bez zbytečného prodlení písemně sdělit budoucímu kupujícímu a dále zajistit geodetické zaměření faktického provedení v rozsahu ochranného pásma, tj. 4 m od osy dešťové kanalizace a 2,5 m od osy splaškové

kanalizace dle přílohy č. 1 a č. 2 této smlouvy, a nejpozději **do 30. 9. 2024** předložit budoucímu kupujícímu kopii kolaudačního rozhodnutí, popř. jiného rozhodnutí nebo opatření správního orgánu opravňujícího budoucího prodávajícího k užívání kanalizace, jinak nese plnou odpovědnost za zmaření projektu budoucího kupujícího, ledaže prokáže, že splnění termínu nebylo z objektivních důvodů ani při vynaložení nejvyššího úsilí možné.

4. Budoucí kupující se zavazuje umožnit budoucímu prodávajícímu výstavbu kanalizace a poskytnout mu k tomu potřebnou součinnost; budoucí prodávající se zavazuje podstatné změny výstavby kanalizace s budoucím kupujícím konzultovat a vyžádat si jeho předchozí souhlas.
5. Budoucí prodávající je povinen počínat si při výstavbě kanalizace tak, aby nedošlo k ohrožení realizace projektu.
6. Budoucí kupující je oprávněn zahájit stavební práce na realizaci projektu **nejdříve** v okamžiku, kdy mu bude doručeno sdělení budoucího prodávajícího o dokončení díla výstavby kanalizace.
7. Smluvní strany se zavazují do 6 měsíců od nabytí účinnosti této smlouvy závazně projednat napojovací body přípojek dešťové a splaškové kanalizace. Dohodnuté umístění napojovacích bodů bude závazné pro obě strany. Budoucí prodávající se zavazuje při výstavbě kanalizace v dohodnutých pozicích vybudovat odbočky pro kanalizační přípojky budoucího kupujícího, který je povinen, v případě realizace projektu, se na tyto napojit.
8. Smluvní strany se tímto dohodly, že nejpozději do 3 měsíců ode dne doručení písemné výzvy budoucího prodávajícího budoucímu kupujícímu, bez ohledu na okamžik uzavření vlastní smlouvy, uzavřou bezúplatnou smlouvu o zřízení věcného břemene – služebnosti inženýrské sítě k provedené výstavbě kanalizace, jejímž předmětem bude právo umístit a provozovat na předmětu koupě dešťovou a splaškovou kanalizaci (vodní dílo), vstupovat a vjíždět na předmět koupě za účelem kontroly, údržby, provozování, oprav a úprav, a to ve prospěch vodního díla jakožto panující nemovité věci neevidované v katastru nemovitostí.
9. Nebude-li budoucí kupující budoucím prodávajícím vyzván k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene – služebnosti inženýrské sítě k výstavbě kanalizace nejpozději **do 30. 9. 2024**, zavazuje se budoucí prodávající v plné výši uhradit budoucímu kupujícímu marně vynaložené náklady na přípravu a realizaci projektu, zejména a výslovně náklady na vyhotovení projektové dokumentace; výzvu je budoucí prodávající oprávněn učinit **nejdříve** v okamžiku nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí nebo obdobného aktu opravňujícího k užívání kanalizace.
10. V případě, že dojde ke kolaudaci kanalizace ještě před uzavřením vlastní smlouvy, je budoucí prodávající oprávněn v rozsahu sjednaném v této smlouvě zřídit služebnost sám a o této skutečnosti informovat budoucího kupujícího předložením kopie prohlášení o zřízení služebnosti; tím se považuje závazek budoucího prodávajícího dle předchozího odstavce za splněný.

## **VI. Předkupní právo**

1. Smluvní strany se zavazují společně s vlastní smlouvou uzavřít dohodu o zřízení předkupního práva ve prospěch budoucího prodávajícího, a to jako práva věcného ve smyslu ust. § 2140 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, pro případ jakéhokoliv převodu předmětu koupě na třetí osobu, bez ohledu na právní formu takového převodu (prodej, darování, směna, vklad do společnosti a jiné).
2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že předkupní právo se sjedná bezúplatně na dobu neurčitou.
3. Budoucí prodávající se zavazuje přijetí nabídky oznámit budoucímu kupujícímu písemně ve lhůtě 60 dnů ode dne jejího doručení, jinak se má za to, že nabídku nepřijímá.

## **VII. Udržitelnost**

1. Budoucí kupující se zavazuje, že přinejmenším po dobu 10 let ode dne vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu opravňujícího jej k užívání předmětu koupě bude sám nebo prostřednictvím jím zřízené nebo založené osoby předmět koupě užívat výhradně za účelem specifikovaným v čl. I odst. 2 této smlouvy a v souladu s veřejným zájmem.
2. Pro případ porušení této podmínky je budoucí prodávající oprávněn požadovat k tíži budoucího kupujícího smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč za každý nesplněný započatý rok, po který nebude předmět koupě užíván ujednaným způsobem; za takové porušení se nepovažuje krátkodobé přerušení či omezení poskytování služeb v souvislosti s prováděním oprav, úprav či údržby předmětu koupě, ani přiměřené omezení poskytovaných služeb, jestliže se oproti stavu při uzavření této smlouvy zásadně změnila okolnost, které jsou relevantní pro financování poskytování předmětných služeb, a po budoucím kupujícím v důsledku takové změny nebude možné spravedlivě požadovat poskytování služeb v plném rozsahu upraveném příslušnými právními předpisy.

## **VIII. Výhrada zpětné koupě**

V souladu s ustanovením § 2135 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, se smluvní strany zavazují pro případ, že budoucí kupující nezačne ve lhůtě 2 let ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí realizaci projektu (výstavbu), sjednat při uzavření vlastní smlouvy výhradu zpětné koupě k předmětu koupě ve prospěch budoucího prodávajícího, a to jako právo věcné na dobu 5 let ode dne uzavření vlastní smlouvy. Zahájením výstavby se rozumí vybudování minimálně v rozsahu základů jednoho z objektů vč. betonové desky.




## IX. Závěrečná ustanovení

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že na předmět koupě nebyla v posledních 5 letech před podpisem této smlouvy poskytnuta dotace z veřejných zdrojů (ze zdrojů vázaných na státní rozpočet nebo ze Strukturálních fondů EU a jiných programů a projektů EU) na předmět totožný s předmětem financovaným v rámci způsobilých výdajů projektu.
2. Smluvní strany se zavazují v nejvyšší možné míře dodržovat podmínky případného poskytovatele dotace, včetně podmínek archivace smluv, a v případě, že některá ustanovení této smlouvy budou odporovat podmínkám dotačního programu, zavazují se uzavřít dodatek k této smlouvě a nahradit kolizní ustanovení ustanoveními souladnými.
3. Převod předmětu koupě byl schválen Zastupitelstvem města Jičína usnesením č. 22/15/ZM dne 16.9.2020.
4. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem Královéhradeckého kraje usnesením č. ZK/30/2469/2020 dne 14. 9. 2020.
5. Veškeré právní vztahy vzniklé na základě této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a jinými obecně závaznými právními předpisy České republiky.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá podmínkám a omezením dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů; tato smlouva nabývá platnosti oboustranným podpisem smlouvy a účinnosti jejím uveřejněním Ministerstvem vnitra České republiky prostřednictvím registru smluv. Zveřejnění smlouvy zajistí budoucí kupující.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž každé smluvní straně náleží po dvou vyhotoveních.
8. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána po řádném projednání a že ji uzavírají na základě své svobodné a vážné vůle, nikoliv pod nátlakem a za nápadně nevýhodných podmínek, což poté, co si smlouvu přečetly a souhlasí s jejím obsahem, stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Jičíně dne 6. 10. 2020


Za budoucího prodávajícího

  
JUDr. Jan Malý  
starosta města Jičín



V Hradci Králové dne

14. 10. 2020  
Za budoucího kupujícího:

  
Královéhradecký kraj  
se sídlem v  
Hradci Králové  
PhDr. Jiří Stěpán, Ph.D.  
hejtmán Královéhradeckého kraje



MĚSTO JIČÍN

Zveřejněno na úřední desce MěÚ Jičín dne: 13.8.2020  
Schváleno Radou města usnesením č. 5/15 dne: 9.9.2020  
Schváleno Zastupitelstvem města usnesením č. 22/15 dne: 16.9.2020

6

  
Statutární zástupce města